

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

AR de Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

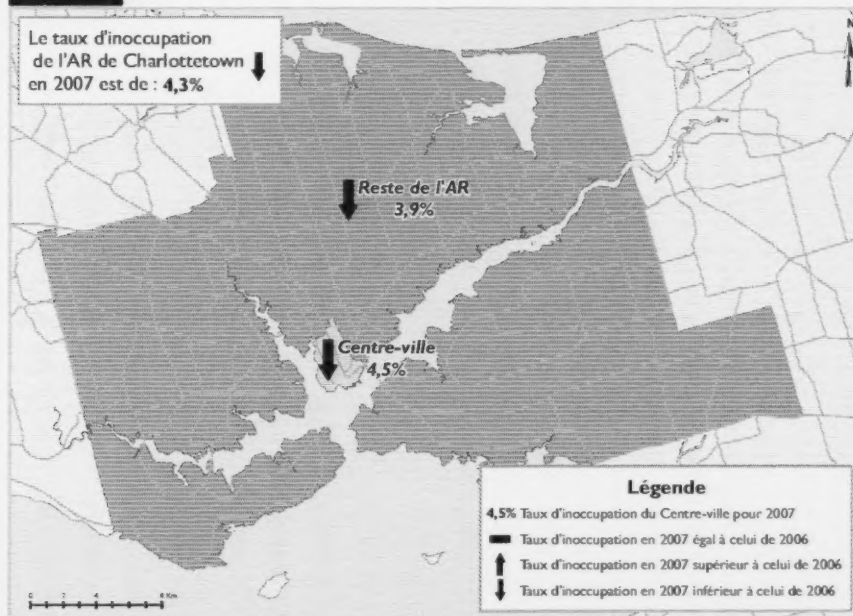
Faits saillants

- À l'automne 2007, le taux d'inoccupation à Charlottetown se situait à 4,3 %, alors qu'il était de 4,8 % un an plus tôt.
- Dans la l'AR de Charlottetown, on a enregistré le loyer moyen le plus haut au centre-ville (621 \$); en banlieue, le loyer moyen était de 605 \$.
- À Charlottetown, les loyers ont augmenté en moyenne de 1,3 % en 2007 (à partir de l'échantillon fixe).

Table des matières

- 1 Faits saillants
- 2 Aperçu national
- 3 Enquête sur les logements locatifs, Charlottetown
- 6 Les loyers augmenteront en 2008
- 9 Tableaux compris dans les Rapports sur le marché locative (pages 9 à 17)
- 19 Méthode de l'enquête

Figure 1



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est gratuite.

Taux d'occupation des appartements (%) par grand centre

	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	2,6	2,6

Le taux d'occupation national des appartements locatifs reste inchangé à 2,6 % en octobre 2007

Le taux d'occupation moyen des

immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains¹ du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'occupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'occupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'occupation.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à

Calgary (1 089 \$), Vancouver (1 084 \$), Toronto (1 061 \$), Ottawa (961 \$), Edmonton (958 \$) et Barrie (934 \$). C'est à Trois-Rivières (487 \$) et Saguenay (490 \$) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'occupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'occupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

d'occupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 \$ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Enquête sur les logements locatifs, Charlottetown, 2007

Recul du taux d'occupation en octobre 2007

Depuis qu'il a touché un creux record de 1,8 % en 2001, le taux d'occupation des immeubles comptant trois appartements ou plus a augmenté constamment dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown. Pendant cinq années d'affilée, cette tendance à la hausse s'est maintenue, avant de s'inverser, en 2007. Le pourcentage moyen de logements vacants est descendu à 4,3 % cette année, signe que la demande sur le marché locatif demeure vive dans la région de la capitale.

En octobre 2007, 163 des 3 795 appartements locatifs de Charlottetown étaient inoccupés, soit 20 de moins que l'année dernière. L'Enquête de 2007 indique qu'il y avait

un petit peu moins d'unités de deux chambres vacantes cette année, soit 107 comparativement à 130 en 2006. Le taux d'occupation est donc descendu à 4,5 % dans cette catégorie cet automne, alors qu'il se situait à 5,2 % douze mois plus tôt. La proportion de logements de une chambre inoccupés a très peu changé; elle est passée de 3,5 % en 2006 à 3,4 % en 2007.

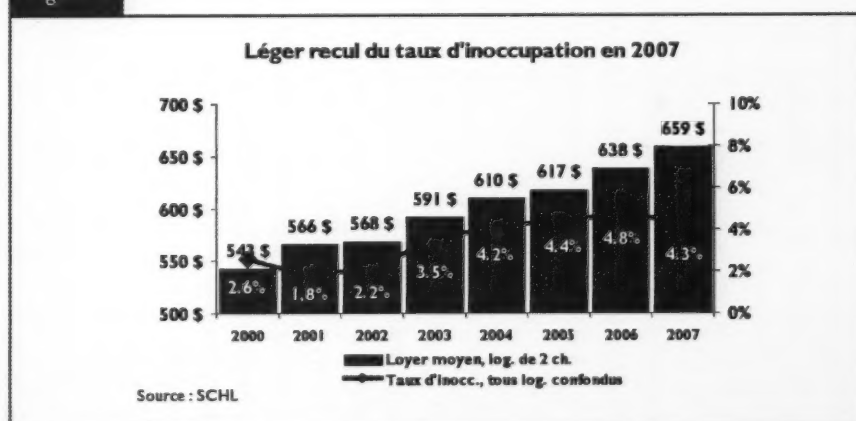
Étant donné qu'environ seulement 40 unités locatives ont été ajoutées à l'univers de l'enquête menée à l'automne 2007, il était prévisible que le taux d'occupation allait baisser au cours des deux dernières années. Le ralentissement de la construction de logements locatifs observée depuis deux ans fait suite à cinq années d'activité intense. En effet, entre 2000 et 2005, presque 450 unités ont été achevées dans la région de la capitale. La production de logements locatifs a beaucoup fait augmenter l'offre, laquelle a dépassé la moyenne des dix années précédentes (70 mises en chantier par année). En conséquence, le taux d'occupation s'est accru dans la région de Charlottetown, passant d'un creux quasi sans précédent de 1,8 %, en 2001, à presque 5,0 %, l'an dernier.

Dans les différents secteurs, la demande de logements locatifs n'a pas connu de changement notable par rapport à l'année dernière. Comme par le passé, la banlieue de Charlottetown (zone 2) a affiché un taux d'occupation plus bas que le centre-ville (zone 1). Le taux a été de 4,5 % dans la zone 1, alors qu'il s'élevait à 4,7 % en 2006; dans la zone 2, il a baissé encore plus, passant de 5,0 à 3,9 %.

Le loyer moyen monte un peu en 2007

En 2007, le loyer moyen s'est établi à 616 \$ à Charlottetown. Pour une deuxième année d'affilée, la SCHL estime l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Pour l'AR de Charlottetown, le loyer moyen dans l'ensemble des immeubles existants a augmenté de 1,3 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

Figure 2



Cette hausse est beaucoup moins élevée que celle de 3,0 % permise par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île, qui régit l'augmentation des loyers résidentiels dans la province. Les résultats de l'enquête de cette année diffèrent de ceux des enquêtes des années antérieures, car auparavant l'augmentation moyenne des loyers suivait de très près la hausse autorisée. La raison la plus plausible expliquant cette différence est la concurrence accrue chez les propriétaires-bailleurs pour l'obtention de locataires. En outre, les propriétaires d'immeubles locatifs doivent composer avec la conjoncture actuellement propice à l'achat d'une habitation. Ces deux facteurs ont tous deux incité les propriétaires-bailleurs et les gestionnaires d'immeubles à limiter les hausses de loyers pour que leurs logements restent concurrentiels.

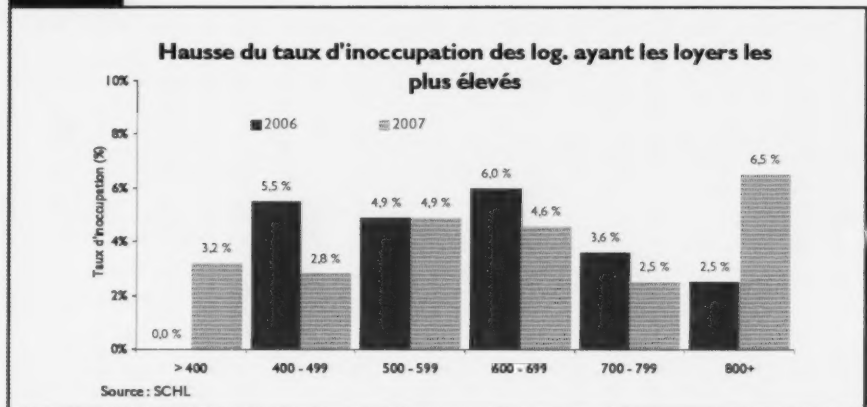
Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL a créé récemment un indicateur de l'abordabilité des logements locatifs pour les grands centres urbains. L'indicateur n'est toutefois pas établi pour Charlottetown, car les données concernant ce centre sont insuffisantes.

Les locataires préfèrent les logements plus récents

Selon les résultats de l'Enquête de 2007, les locataires préfèrent encore les logements haut de gamme neufs. Cette tendance continue d'être la norme dans la plupart des marchés. Le taux d'inoccupation des logements construits après 2000 s'est établi à

Figure 3



2,8 %, ce qui est beaucoup moins que la moyenne pour l'ensemble des logements, qui est de 4,3 %. Les seuls logements qui ont obtenu un taux encore moins élevé (2,7 %) sont ceux qui ont été construits entre 1990 et 1999. Les logements de construction récente sont très recherchés, en dépit du fait que leur loyer est en moyenne plus cher que celui des autres logements : ceux construits entre 1990 et 1999 se louent en moyenne 686 \$ et ceux bâtis après 2000, 848 \$. Fait intéressant, même si la plupart de ces logements récents ne sont pas chauffés, ils continuent d'être assortis des loyers les plus élevés.

Selon l'Enquête d'octobre 2007, les appartements bâtis entre 1940 et 1959 sont les moins populaires : ils affichent un taux d'inoccupation de 6,7 %. Ce sont par contre ceux dont le loyer est le plus bas : 546 \$ en moyenne. Les résultats indiquent également que les appartements construits avant 1940 restent relativement populaires, 5,5 % d'entre eux étant inoccupés. La majorité de ces appartements sont situés dans le centre-ville et continuent d'être recherchés à cause de leur emplacement.

Le taux d'inoccupation varie selon la fourchette de loyers

D'après les résultats de l'Enquête réalisée en octobre 2007, ventilés par fourchette de loyers, il n'existe pas de tendance comme telle en 2007, contrairement aux années précédentes où on observait une relation inversement proportionnelle entre le loyer moyen et le taux d'inoccupation. Les appartements locatifs de la région de Charlottetown, qui se louent entre 700 et 799 \$ par mois, affichaient le taux d'inoccupation moyen le plus bas, soit 2,5 %. Il était de 3,6 % l'an dernier. Fait intéressant, le taux d'inoccupation le plus élevé (6,5 %) a été constaté du côté des logements les plus chers (loyer de 800 \$ et plus par mois). Le contraire s'est produit l'an dernier : la demande de logements locatifs la plus forte était observée dans cette fourchette de prix. Le taux d'inoccupation des logements dont les loyers se classent à l'avant-dernier rang parmi les moins chers (entre 400 et 499 \$ par mois) a également beaucoup changé : il est passé de 5,5 % l'an dernier à 2,8 % cette année.

Les plus gros immeubles comptent le moins de logements vacants

Selon les résultats de l'Enquête de 2007, les gros immeubles d'appartements locatifs sont plus populaires que les ensembles plus petits dans la région de Charlottetown. En octobre, 2,9 % des appartements locatifs étaient vacants dans les plus gros immeubles, soit ceux comptant de 50 à 99 unités, ce qui est de beaucoup inférieur au taux d'occupation global (4,3 %). Les immeubles venant au deuxième rang pour ce qui est de la taille ont également obtenus de bons résultats cette année, soit un taux de 2,7 %. Le loyer moyen est également plus élevé dans les gros immeubles que dans les petits. À plus de 700 \$ par mois, il dépasse de beaucoup le loyer moyen, tous immeubles confondus (616 \$). Il ne faut pas oublier cependant que les gros immeubles offrent habituellement davantage de commodités, comme des ascenseurs et des salles communes, qui font augmenter les coûts d'exploitation.

Il y a plus de logements disponibles que ne l'indique le taux d'occupation

Dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs, en plus des traditionnelles questions portant sur les loyers et les logements vacants, on demande aux propriétaires-bailleurs et aux gestionnaires d'immeubles de répondre à des questions relatives à la disponibilité.

Cette année, le taux d'appartements disponibles a reculé à Charlottetown pour s'établir à 6,0 %, une proportion

de presque deux points supérieure au taux d'occupation. Cependant, dans certaines catégories d'appartements, le taux de disponibilité affiche un moins grand écart avec le taux d'occupation : les écarts varient entre 0,6 et 2,9 points de pourcentage, selon le nombre de chambres que compte les logements.

L'accession à la propriété reste attrayante

De multiples facteurs agissent sur la demande de logements locatifs dans un marché donné : croissance de l'emploi, mouvements migratoires, frais de logement, etc.

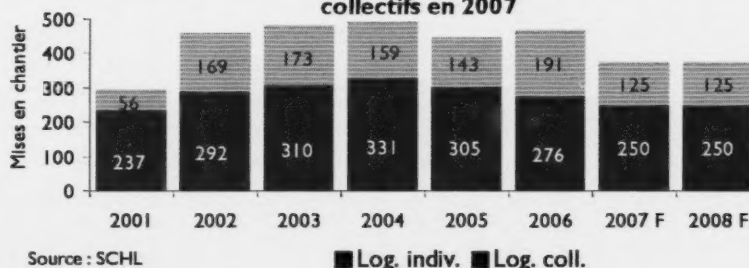
Le taux d'emploi a peu progressé en 2007, mais devrait s'améliorer en 2008. En revanche, l'année 2007 a vu quelques améliorations, notamment la croissance des emplois dans le domaine des services aux entreprises et de l'agriculture. L'emploi est également demeuré stable dans la construction en 2007, puisque de nombreux grands chantiers non résidentiels sont toujours en cours. Malgré la décélération du taux de croissance, les possibilités d'emplois restent meilleures dans la région de la

capitale qu'ailleurs dans la province. Cette situation a continué de pousser bon nombre de personnes à venir s'y installer. Des signes donnent à penser que l'économie de la région continue de se diversifier, ce qui devrait contribuer à y renforcer le marché du logement au cours des prochaines années.

Le bilan migratoire positif a également concouru à la très forte demande de logements dans la région de la capitale. Selon le Recensement de 2006, la population de l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown a crû de 2,4 % entre 2001 et 2006, ce qui équivaut à 1 391 personnes de plus. Les données tirées des déclarations de revenu et analysées par Statistique Canada montrent également que, chaque année, environ 70 % des nouveaux arrivants dans la région de la capitale viennent d'ailleurs dans la province, et les autres, d'une autre région du pays ou de l'étranger. L'envers du décor est que les jeunes de 18 à 24 ans continuent de quitter l'île, tandis que la majorité des gens qui y élisent domicile ont entre 45 et 64 ans. Ce phénomène, qui aura peu de répercussions sur le marché de l'habitation à court terme, pourrait toutefois lui nuire à long terme.

Figure 4

Ralentissement prévu des mises en chantier de logements collectifs en 2007



Demeurés bas ces dernières années, les taux d'intérêt sont restés plutôt stables l'an passé. On prévoit qu'ils augmenteront un peu durant la période à l'étude, mais pas suffisamment pour dissuader les gens d'acheter un logement.

L'écart entre les loyers et les frais de possession des logements est un autre facteur qui semble jouer un rôle sur le marché locatif de Charlottetown. Depuis 2001, les conditions sont propices à l'achat d'une habitation, notamment grâce à la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et au prix relativement bas des logements. Elles ont permis à de nombreux ménages locataires de satisfaire aux exigences financières relatives à la possession d'un logement. Cela a contribué à l'ascension graduelle du taux d'occupation observée entre 2001 et 2006, période pendant laquelle bon nombre de ménages locataires ont accédé à la propriété.

Cette flambée de la demande observée au cours des cinq dernières années à Charlottetown y a fait grimper le prix des habitations beaucoup plus rapidement que le loyer moyen. Le faible écart qui séparait en 2001 les frais mensuels de location et ceux de possession est maintenant considérable. Par conséquent, de nombreux ménages locataires qui envisageaient de devenir propriétaires trouveront plus difficile de mettre leur projet à exécution.

Recul attendu des taux d'occupation

Compte tenu du ralentissement de la construction de logements locatifs en 2007, la tendance descendante des taux d'occupation devrait se maintenir en 2008. Comme la région continue d'accueillir de nouveaux

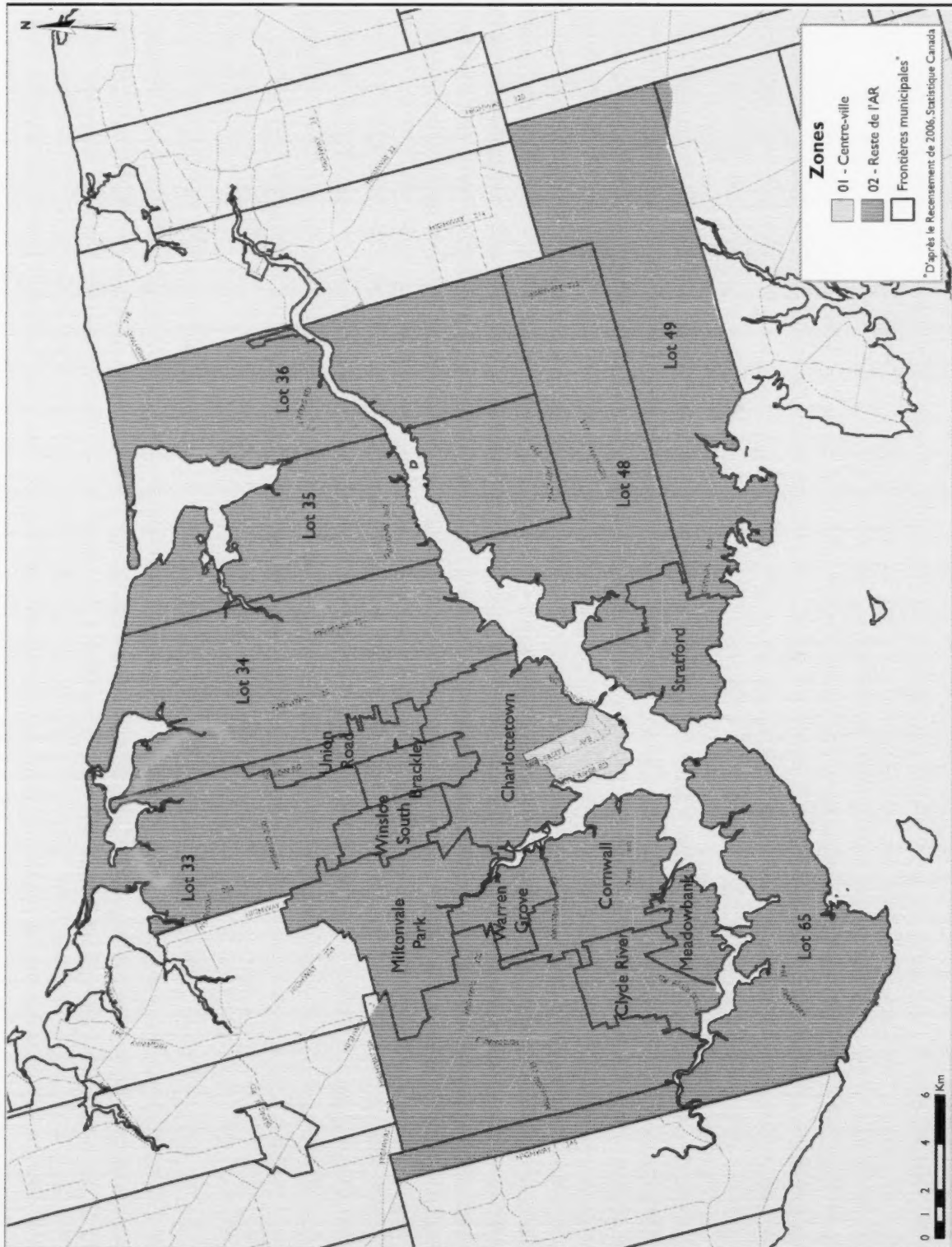
arrivants et qu'il se construit peu de logements, le taux d'occupation moyen des appartements devrait reculer et se situer entre 4,0 et 4,5 % en octobre 2008.

Les loyers augmenteront en 2008

Vu le ralentissement de la construction de logements locatifs et la concurrence accrue chez les propriétaires-bailleurs pour l'obtention de locataires, on ne prévoit pas de changements majeurs pour ce qui est du loyer moyen l'année prochaine.

Contrairement aux années précédentes, où les gestionnaires d'immeubles et les propriétaires-bailleurs disposaient d'un plus grand pouvoir de négociation, ces derniers ne devraient pas majorer les loyers de beaucoup en 2008. De plus, la Commission de réglementation et d'appels de l'Île a limité à un modeste 1,0 % la hausse de loyer des logements existants en 2008, tant pour les unités chauffées que pour celles qui ne le sont pas. Cependant, on peut s'attendre à ce que les prochaines enquêtes fassent état d'une augmentation des loyers dans une proportion qui cadre davantage avec l'évolution des coûts liés à la gestion d'immeubles locatifs, notamment les frais de chauffage et d'entretien, qui ne cessent de s'accroître.

Même si, à court terme, il devrait y avoir moins de nouveaux logements locatifs haut de gamme que par le passé, les loyers moyens devraient augmenter modérément par rapport aux cinq dernières années, soit de 1,0 à 1,5 %, en 2008.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - AR DE CHARLOTTETOWN	
Zone 1	Centre-ville – Territoire au sud des rues Buchanan et Montgomery, jusqu'au chemin Mount Edward; territoire à l'ouest du chemin Mount Edward, jusqu'au chemin St. Peters; territoire au sud de la rue Belmont, jusqu'au chemin Kensington; territoire au sud de la rue Park, jusqu'à la baie.
Zone 2	Périphérie – Reste de Charlottetown.
Zones 1-2	AR de Charlottetown

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionnels.

**I.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville	**	5,3 b	3,4 d	3,6 a	5,3 c	4,7 a	**	6,2 c	4,7 b	4,5 a
Zone 2 - Périphérie	6,8 a	8,1 a	4,3 c	2,6 a	5,2 b	4,1 a	0,0 a	**	5,0 b	3,9 a
Charlottetown (AR)	**	5,6 b	3,5 c	3,4 a	5,2 b	4,5 a	**	6,5 c	4,8 b	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville	424 a	437 a	506 a	528 a	653 a	684 a	732 a	770 a	597 a	621 a
Zone 2 - Périphérie	419 a	414 a	504 a	511 a	617 a	627 a	740 a	**	599 a	605 a
Charlottetown (AR)	423 a	435 a	505 a	524 a	638 a	659 a	733 a	769 a	597 a	616 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

I.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	8 b	14	31 a	860	64 a	1 342	9 c	150	112 a	2 492
Zone 2 - Périphérie	1 a	12	6 a	232	43 a	1 050	**	**	51 a	1 303
Charlottetown (AR)	9 b	153	37 a	1 092	107 a	2 391	10 c	159	163 a	3 795

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

I.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville	**	6,8 b	5,5 c	6,6 a	7,2 b	6,5 a	**	6,8 c	6,8 b	6,6 a
Zone 2 - Périphérie	6,8 a	8,1 a	5,4 c	5,3 a	7,1 a	4,7 a	0,0 a	**	6,7 a	4,9 a
Charlottetown (AR)	**	6,9 b	5,5 c	6,3 a	7,2 b	5,7 a	**	7,1 c	6,8 a	6,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres AR de Charlottetown

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville	4,4 c	1,0 d	3,6 d	1,7 b	4,1 d	++	**	2,2 c	3,8 c	1,4 a
Zone 2 - Périphérie	3,0 a	-1,6 a	3,9 b	1,1 a	4,0 a	1,3 a	2,2 a	**	3,9 a	1,1 a
Charlottetown (AR)	4,3 c	++	3,7 c	1,5 a	4,0 b	++	**	1,9 c	3,9 b	1,3 a

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	0,0 d	**	3,9 d	6,0 c	**	4,8 b	**	4,9 d	3,2 d	5,5 b
1940 à 1959	**	7,2 a	**	1,9 b	**	12,7 d	**	5,8 d	**	6,7 b
1960 à 1974	**	0,0 a	**	3,8 b	10,0 c	6,0 b	**	9,5 c	8,4 c	5,1 a
1975 à 1989	2,0 c	4,1 a	3,6 c	2,2 a	5,9 b	4,6 a	**	**	5,1 b	3,9 a
1990 à 1999	a.i.u.	a.i.u.	0,0 c	0,0 a	3,4 c	2,2 a	**	16,6 a	3,2 d	2,7 a
2000 ou après	a.i.u.	a.i.u.	**	3,3 a	**	2,9 a	**	**	**	2,8 a
Tous les immeubles	**	5,6 b	3,5 c	3,4 a	5,2 b	4,5 a	**	6,5 c	4,8 b	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	401 a	404 a	477 a	496 a	594 a	666 a	715 b	713 a	533 a	577 a
1940 à 1959	402 a	422 a	483 b	516 a	576 a	603 a	**	783 a	523 b	546 a
1960 à 1974	407 c	406 a	481 a	490 a	574 a	582 a	702 a	717 a	555 a	547 a
1975 à 1989	472 a	473 a	522 a	530 a	606 a	610 a	832 b	808 a	584 a	587 a
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	577 a	566 a	697 a	688 a	**	821 a	690 a	686 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	636 b	704 a	887 b	885 a	**	819 c	818 b	848 a
Tous les immeubles	423 a	435 a	505 a	524 a	638 a	659 a	733 a	769 a	597 a	616 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Charlottetown (AR)										
3 à 5 unités	0,0 d	0,0 c	**	5,4 c	3,8 d	6,9 c	**	5,1 d	5,3 d	5,7 b
6 à 19 unités	**	7,4 b	3,6 d	3,4 b	6,0 b	4,7 a	**	8,5 c	5,5 b	4,6 a
20 à 49 unités	5,0 a	5,0 a	3,2 a	3,6 a	3,2 a	2,4 a	0,0 a	0,0 a	3,2 a	2,7 a
50 à 99 unités	**	**	0,0 a	1,3 a	3,3 a	5,5 a	**	**	1,5 a	2,9 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	**	5,6 b	3,5 c	3,4 a	5,2 b	4,5 a	**	6,5 c	4,8 b	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

AR de Charlottetown

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Charlottetown (AR)	370 b	410 a	484 a	496 a	590 a	623 a	721 b	766 a	550 a	575 a
3 à 5 unités	416 a	422 a	483 a	502 a	618 a	634 a	712 a	749 a	585 a	599 a
6 à 19 unités	451 a	460 a	522 a	563 a	678 a	708 a	838 a	861 a	636 a	667 a
20 à 49 unités	**	**	583 a	597 a	940 a	939 a	**	**	698 a	706 a
50 à 99 unités	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
100 unités et +	423 a	435 a	505 a	524 a	638 a	659 a	733 a	769 a	597 a	616 a
Tous les immeubles										

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

s.o. : Sans objet

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

AR de Charlottetown

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville	5,3 d	5,3 b	5,5 c	5,0 a	3,4 a	3,2 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 2 - Périphérie	3,8 a	13,6 a	5,6 b	4,2 a	2,5 a	1,2 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Charlottetown (AR)	5,3 d	5,7 b	5,5 b	4,6 a	3,2 a	2,7 a	1,5 a	2,9 a	a.l.u.	a.l.u.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

s.o. : Sans objet

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers AR de Charlottetown

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Charlottetown (AR)										
Moins de 400 \$	0,0 d	2,5 b	**	4,2 d	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	0,0 d	3,2 c
400 à 499 \$	**	6,4 b	5,2 d	2,1 b	**	2,7 c	a.l.e.	a.l.e.	5,5 d	2,8 a
500 à 599 \$	**	**	3,6 d	3,8 b	5,4 c	5,7 a	**	**	4,9 c	4,9 a
600 à 699 \$	a.l.e.	a.l.e.	0,0 d	2,5 a	6,4 b	4,7 a	**	**	6,0 b	4,6 a
700 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	0,0 a	4,8 d	3,3 d	2,2 b	**	3,3 d	3,6 d	2,5 a
800 \$ et +	**	**	**	14,1 c	3,2 d	4,4 a	**	**	2,5 c	6,5 b
Toutes les fourchettes	**	5,6 b	3,5 c	3,4 a	5,2 b	4,5 a	**	6,5 c	4,8 b	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville	**	5,3 b	3,3 d	3,8 a	5,3 c	4,5 a	**	5,7 b	6,2 b	4,5 a
Zone 2 - Périphérie	6,8 a	8,1 a	4,3 c	2,6 a	5,1 b	4,1 a	4,5 a	3,2 a	5,0 a	3,8 a
Charlottetown (AR)	**	5,6 b	3,5 c	3,6 a	5,2 b	4,3 a	14,7 c	5,3 b	5,8 b	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville	424 a	437 a	505 a	528 a	654 a	685 a	844 a	812 a	619 a	637 a
Zone 2 - Périphérie	419 a	414 a	504 a	511 a	619 a	629 a	723 a	736 a	605 a	612 a
Charlottetown (AR)	423 a	435 a	505 a	524 a	639 a	661 a	823 a	799 a	614 a	629 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007, selon la zone et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	8 b	141	33 a	865	64 a	1 406	18 b	324	123 a	2 736
Zone 2 - Périphérie	1 a	12	6 a	232	43 a	1 065	2 a	64	52 a	1 373
Charlottetown (AR)	9 b	153	39 a	1 097	107 a	2 471	20 b	388	175 a	4 109

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville	**	6,8 b	5,5 c	6,8 a	7,4 b	6,2 a	**	7,9 b	8,1 b	6,6 a
Zone 2 - Périphérie	6,8 a	8,1 a	5,4 c	5,3 a	7,0 a	4,6 a	7,5 a	3,2 a	6,8 a	4,7 a
Charlottetown (AR)	**	6,9 b	5,5 c	6,5 a	7,2 b	5,5 a	15,7 d	7,1 a	7,7 a	6,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres

AR de Charlottetown

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre-ville	4,4 c	**	3,7 d	1,7 b	4,1 d	++	5,7 d	++	3,7 c	++
Zone 2 - Périphérie	3,0 a	-1,6 a	3,9 b	1,1 a	3,9 a	1,3 a	1,6 a	1,0 a	3,7 a	1,2 a
Charlottetown (AR)	4,3 c	++	3,8 c	1,5 a	4,0 b	++	5,1 d	++	3,7 b	0,7 a

(¹) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2006 à 550 \$ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

F

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
 - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
 - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants (Canada et provinces)*
 - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Abonnement

Abonnement

Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants (Canada et régions)*
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Abonnement

Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
 - Abbotsford
 - Kingston
 - Peterborough
 - Barrie
 - Guelph
 - Brantford

Détails

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation